

Separata ao Boletim do Exército

MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
SECRETARIA-GERAL DO EXÉRCITO

SEPARATA AO BE Nº 18/2018

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO

PORTARIA Nº 017-DEC, DE 31 DE JANEIRO DE 2018.

Normas para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, de Natureza Apartamento e Casa, por Meio de Administração de Compossuidores, na Guarnição de João Pessoa - PB.

Brasília-DF, 8 de junho de 2018.



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO
(Departamento Técnico e de Produção do Exército / 1946)
(DEPARTAMENTO REAL CORPO DE ENGENHEIROS)

PORTARIA Nº 017-DEC, DE 31 DE JANEIRO DE 2018.

Normas para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, de Natureza Apartamento e Casa, por Meio de Administração de Compossuidores, na Guarnição de João Pessoa - PB.

O **CHEFE DO DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO**, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 44 das Instruções Gerais para as Publicações Padronizadas do Exército (EB10-IG-01.002), 1ª Edição, 2011, aprovadas pela Portaria nº 770, de 7 de dezembro de 2011, e o art. 3º, inciso VII, do Regulamento do Departamento de Engenharia e Construção (R-155), aprovado pela Portaria do Comandante do Exército nº 891, de 28 de novembro de 2006, resolve:

Art. 1º Aprovar as Normas para a Administração Especial de Próprios Nacionais Residenciais, de Natureza Apartamento e Casa, por Meio de Administração de Compossuidores, da Guarnição de João Pessoa - PB, que com esta baixa.

Art. 2º Determinar que a 1º Gpt E adote, em sua área de competência, as medidas decorrentes.

Art. 3º Estabelecer que esta Portaria entre em vigor na data de sua publicação.

NORMAS PARA A ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL DE PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS, DE NATUREZA APARTAMENTO E CASA, POR MEIO DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES DE JOÃO PESSOA, SOB A ADMINISTRAÇÃO DO 1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA

ÍNDICE DE ASSUNTOS

Art.

CAPÍTULO I - DAS GENERALIDADES

Seção I - Da Finalidade…………………………………………………………………… 1º

Seção II - Das Conceituações………………………………………………………………2º

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Dos Aspectos Administrativos…………………………………………………... 3º/5º

Seção II - Das Atribuições………………………………………………………………. 6º/7º

CAPÍTULO III - DA DESPESA……………………………………………………………... 8º/11

CAPÍTULO IV - DAS RESPONSABILIDADES E DEVERES………………………………….. 12/24

CAPÍTULO I
DAS GENERALIDADES

Seção I
Da Finalidade

Art. 1º Estas normas instituem a implementação, regulamentação e o funcionamento da Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de natureza Casa por meio da Administração de Compossuidores, em Unidades Habitacionais de propriedade exclusiva da União sob a responsabilidade do 1º Grupamento de Engenharia.

Seção II
Das Conceituações

Art. 2º Para fins de aplicação destas Normas, conceituam-se os seguintes termos:

I - **Próprio Nacional Residencial (PNR)** é a edificação, de qualquer natureza, utilizada com a finalidade específica de servir de residência para os militares da ativa do Exército;

II - **Edificação** entende-se como sendo um Edifício, Prédio, Bloco ou Casa;

III - **PNR funcional** é aquele cujo uso está vinculado à função exercida pelo militar;

IV - **PNR de Uso Geral Administrado pela OM** é o PNR designado para administração e uso dos militares de uma OM;

V - **PNR de Uso Geral Centralizado pela RM ou Cmdo do 1º Gpt E** é o PNR administrado para fins de distribuição pela RM ou Cmdo do 1º Gpt E destinado aos militares que servem no Cmdo do 1º Gpt E e Cia Cmdo do 1º Gpt E;

VI - **PNR de Uso Específico da OM Centralizado pela RM ou Cmdo do 1º Gpt E** é o PNR administrado para fins de distribuição pela RM ou Cmdo do 1º Gpt E, destinado aos militares de uma OM específica;

VII - **Edifício Residencial (ER)** é o conjunto formado por mais de um PNR de natureza apartamento, situado em um mesmo edifício, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

VIII - **Conjunto Habitacional (CH)** é o agrupamento formado por edificações ou seja por mais de um edifício residencial e/ou por mais de um PNR natureza casa, situado em uma mesma área residencial, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

IX - **Área Residencial (AR)** é o espaço físico constituído de terreno(s) e/ou a(s) benfeitoria(s) ou parcela(s) desse(s), destinado a suprir a necessidade habitacional dos militares da ativa do Exército;

X - **Unidade Habitacional (UH)** é o apartamento de um edifício ou casa, considerado individualmente no conjunto habitacional;

XI - **Permissionários** são os militares do Exército que recebem autorização da Administração Militar para a ocupação e a utilização de PNR, nas condições ou nas limitações impostas em normas específicas ou legislação pertinente;

XII - **Representante do Permissionário** é um dependente do permissionário ou um militar indicado oficialmente pelo mesmo ou ainda por sua Organização Militar de vinculação, quando esse estiver impedido por motivo justificável, que substitui o permissionário perante a Administração Militar, para tratar de assuntos relacionados ao PNR;

XIII - **Seção de Administração de PNR** é o órgão da Administração Militar responsável pelo controle e administração dos PNR sob a responsabilidade do 1º Gpt E;

XIV - **Taxa de Uso** é o pagamento mensal, devido pelo permissionário, decorrente da ocupação do PNR que lhe foi concedido, a ser cobrada pela Administração Militar, e corresponde a um percentual do soldo do permissionário definido pelo Comandante do Exército;

XV - **Despesas Ordinárias** são aquelas destinadas à Manutenção Preventiva (Conservação) do PNR, das áreas comuns dos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais, bem como à manutenção dos serviços necessários ao adequado funcionamento dessas instalações, conforme previsto nos Art 35 e 36 da Portaria nº 277, 30 ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para a Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), destinada a UG Administradora;

XVI - **Despesas Extraordinárias** são aquelas destinadas, normalmente, às Manutenções Corretivas (Reparação, Recuperação e Reforma), não incluindo gastos rotineiros de manutenção de PNR, de áreas comuns de Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais;

XVII - **Despesa de Responsabilidade** é a executada pela Administração Militar e/ou Organização Militar (OM) administradora de PNR e compreende todas as despesas relacionadas com os PNR que devam ser custeadas pela União/Exército Brasileiro, na condição de proprietário de UH;

XVIII - **Despesas Individuais dos Permissionários** são todas as despesas relacionadas com a utilização da UH, considerada isoladamente, acrescidas, se for o caso, das despesas necessárias para a manutenção dos bens móveis e outros utensílios que façam parte da relação do material carga distribuído ao PNR;

XIX - **Despesas Comuns** são despesas que dizem respeito à manutenção preventiva das áreas comuns bem como do material utilizado para isso, no âmbito do Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores;

XX - **Rateio de Despesas Comuns** é a quantia correspondente as despesas ordinárias a ser pago mensalmente pelo permissionário ou pela Administração Militar, caso a UH não esteja ocupada por permissionários, tendo como objetivo a manutenção preventiva das áreas comuns bem como do material utilizado para isso, sendo este rateio referente ao Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores. Exemplos:

a) luz e água coletivas;

b) prevenção contra incêndios;

c) manutenção de bombas e elevadores;

d) manutenção de bens benfeitorias, instalações, equipamentos e aparelhos de uso coletivo;

e) conservação e limpeza de áreas comuns;

f) serviços de zeladoria, caso instituído; e

g) etc.

XXI - **Multa** é a pena pecuniária aplicada ao infrator dos preceitos estabelecidos nos estatutos da administração, sem prejuízo daquelas já previstas nas legislações pertinentes;

XXII - **Fundo de Reserva** compreende uma parcela do valor arrecadado mensalmente do condomínio, paga pelos permissionários, para atender despesas urgentes e inadiáveis não previstas no orçamento. A arrecadação é regulada pela convenção. A cota do Fundo de Reserva é considerada despesa comum;

XXIII - **Convenção** é a reunião formada pelos compossuidores no sentido de deliberar assuntos de interesse da referida Associação de Compossuidores;

XXIV - **Manutenção** é a atividade corrente destinada a manter ou restaurar o bom aspecto, o adequado funcionamento, as condições de habitabilidade e de utilização das benfeitorias, dos equipamentos, e de outros bens móveis do PNR, do Edifício Residencial e/ou dos Conjuntos Habitacionais, abrangendo a Conservação e a Reparação, Recuperação ou Reforma;

XXV - **Conservação** é a atividade que compreende os trabalhos executados preventivamente ou para eliminar, tão logo se revelem as falhas e os efeitos provocados em uma benfeitoria ou instalação pelo desgaste natural, pela má utilização ou por causas fortuitas;

XXVI - **Reparação** é todo serviço corretivo executado para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas ou ainda obra de caráter corretivo para eliminar danos de pequeno vulto em benfeitoria ou instalação, restabelecendo sua condição de uso;

XXVII - **Recuperação/Reforma** é toda obra corretiva executada para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas. A Recuperação restabelece ou devolve as condições de uso original à benfeitoria ou instalação que apresente danos consideráveis e a Reforma melhora a eficiência ou a aparência de uma benfeitoria ou instalação;

XXVIII - **Benfeitoria** é bem útil e durável, agregado ao solo pelo trabalho do homem, que não pode ser removido sem destruição, modificação ou dano;

XXIX - **Instalação** é sistema integrado de equipamentos, peças, conjuntos e similares, agregado ao solo ou à benfeitoria, com a finalidade de dar suporte físico a uma serventia específica;

XXX - **Moralidade** é o universo das relações entre moradores, no que diz respeito à costumes, relações sociais, disciplina interna nos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais e demais aspectos congêneres;

XXXI - **Serviço de Zeladoria** é o universo de servidores necessários à administração das partes comuns das edificações, compreendendo, dentre outros: vigilância, segurança, limpeza, serviço de jardinagens, manutenção de equipamentos, pequenos trabalhos de manutenção de instalações e demais serviços de interesse geral dos moradores;

XXXII - **Áreas de Uso Comum dos PNR** são as portarias, saguões, escadarias, pavimentos inferiores destinados às garagens, gramados e jardins, salões de festa, saunas, piscinas, quadras desportivas, churrasqueiras, área de lazer, calçadas, ruas internas e etc;

XXXIII - **Administração Militar** entende-se como sendo a prática de atos necessários à gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, cumprindo a legislação pertinente (Código Civil brasileiro lei nº 10.406/2002, RISG Portaria 816/2003, e outras), representada e realizada por uma Organização Militar (OM);

XXXIV - **Órgão de Administração de PNR (O Adm PNR)** é a organização militar ou sua representante responsável pela administração de PNR;

XXXV - **Administração Especial de Compossuidores** é administração especial de Conjunto Habitacional constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa) de propriedade exclusiva da União, constituída sob a forma de UH isoladas entre si, executada por permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios em edificações;

XXXVI - **Administração de Compossuidores** é a entidade de direito privado, constituída em Assembleia Geral de permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios e tem por finalidade precípua a administração (que entende-se gerenciamento e a responsabilidade por sua manutenção) das áreas de uso comum dos Conjuntos Habitacionais, constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa) de propriedade exclusiva da União; e

XXXVII - **Supervisor Administrativo** é um militar designado pela Administração Militar que representará a OM administradora de PNR nas Assembleias da Administração de Compossuidores convocadas para a deliberação sobre providências relativas à administração das áreas comuns. Não poderá assumir cargos nas Administrações de Compossuidores.

CAPÍTULO II
DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Dos Aspectos Administrativos

Art. 3º O gerenciamento das partes comuns dos Conjuntos Habitacionais que são constituídos por 02 (duas) vilas militares sendo uma de 26 (vinte e seis) Unidades Habitacionais de Natureza Casa, denominada Vila dos Oficiais do 1º Grupamento de Engenharia e outra composta por 38 (trinta e oito) Unidades Habitacionais de Natureza Casa, denominada Vila Militar dos Subtenentes e Sargentos do 1º Grupamento de Engenharia, que ao todo serão exercidos por duas Administrações de Compossuidores distintas constituídas pelos permissionários de PNR pertencentes a cada uma das Vilas Militares.

§ 1º A Administração de Compossuidores é uma entidade constituída em Assembleia Geral com personalidade jurídica e regida por Estatuto próprio.

§ 2º O Estatuto da Administração é o conjunto de regras aprovado em Assembleia Geral, que define as obrigações e as responsabilidades.

§ 3º Um Regimento Interno deverá normatizar as peculiaridades de cada Vila Militar, caso se fizer necessário, e do Conjunto Habitacional como um todo.

Art. 4º A Administração de Compossuidores será considerada, desde logo, entidade consignatária, objetivando-se permitir o desconto em contracheque, dos permissionários dos PNR de natureza apartamento e casa, o rateio das despesas comuns e o repasse do montante à respectiva entidade, de modo a permitir o gerenciamento dos valores arrecadados e destiná-los ao pagamento das despesas e criação de um fundo de reserva.

Art. 5º O Comando do 1º Grupamento de Engenharia será representado por um Supervisor Administrativo nas Assembleias da Administração de Compossuidores, cujas deliberações serão adotadas no tocante às providências relativas à administração das áreas de uso comuns dos Conjuntos Habitacionais ou Vilas Militares supracitados, não podendo assumir cargo na entidade.

Seção II
Das Atribuições

Art. 6º Ao Supervisor Administrativo representante do Comando do 1º Gpt E, cabe:

I - representar o Cmdo do 1º Gpt E nas deliberações sobre assuntos que impliquem despesas extraordinárias não custeadas pelo fundo de reserva da administração por composse, obras ou serviços estruturais e providências a serem adotadas pelo Órgão Administrador de PNR;

II - verificar o fiel cumprimento destas Normas Específicas e das Normas Gerais para Administração Internas (NGAI) do 1º Gpt E, Normas Gerais da 7ª Região Militar e Portaria nº 277, 30 ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), no que couber, e legislação pertinente;

III - levar ao conhecimento do Órgão Administrador de PNR as decisões das assembleias, as irregularidades observadas ou os ilícitos de qualquer ordem ocorridos no Conjunto Habitacional independentemente da comunicação do Presidente da Administração de Compossuidores;

IV - fazer-se presente em todas as reuniões de assembleias estabelecidas por sua entidade de representação, a fim de bem cumprir o seu papel; e

V - outros encargos estabelecidos pelo Cmdo do 1º Gpt E.

Art. 7º Compete ao Presidente da Administração de Compossuidores:

I - representar ativa e passivamente a Administração de Compossuidores, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites impostos pela lei, por estas Normas e pelo Estatuto da Entidade;

II - exercer a administração interna de cada Conjunto Habitacional, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores. Para isto, deverá ser estabelecido um sistema de gerenciamento;

III - praticar os atos que lhe atribuírem às legislações pertinentes, o Estatuto e o Regimento Interno;

IV - impor as multas estabelecidas no Estatuto ou no Regimento Interno;

V - cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das Assembleias;

VI - prestar contas à Assembleia dos Condomínios; e

VII - informar imediatamente ao Cmdo do 1º Gpt E os documentos de cobranças de tributos relativos ao imóvel de propriedade da União, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativa ao mesmo.

Parágrafo único. O Presidente da Administração de Compossuidores deve remeter para o Cmdo do 1º Gpt E as Atas das Assembleias Ordinárias e Extraordinárias realizadas durante sua gestão, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia.

CAPÍTULO III
DAS DESPESAS

Art. 8º As despesas com a administração das Casas e do respectivo Conjunto Habitacional serão distribuídas entre os permissionários e a Administração Militar.

Art. 9º É de responsabilidade da Administração de Compossuidores gerir os valores arrecadados, mediante rateio e destiná-los ao pagamento das despesas comuns listadas nos incisos abaixo:

I - salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos seus empregados, caso haja;

II - consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

III - limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

IV - manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

V - manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico, antenas coletivas e interfones, se for o caso;

VI - pequenos reparos nas dependências instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

VII - reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas, referidas neste artigo, salvo se referentes a período anterior ao início da permissão;

VIII - manutenção de grupos geradores, se for o caso;

IX - manutenção de portas e portões, incluindo fechaduras e confecção de chaves;

X - manutenção de portões de garagem;

XI - manutenção da instalação coletiva de gás, se for o caso;

XII - limpeza de caixas d águas e cisternas;

XIII - limpeza de esgotos, fossas, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas;

XIV - substituição de lâmpadas queimadas das áreas coletivas, aparelhos e iluminação em geral e vidros quebrados/trincados;

XV - seguro contra incêndio;

XVI - coleta de lixo doméstico;

XVII - recarga de extintores de incêndio;

XVIII - limpeza e manutenção de áreas de jardins, de lazer e seus mobiliários, entendendo-se como tais: "***playground***", saunas, piscinas, quiosques, ruas, quadras esportivas e de brinquedos infantis, restritas às áreas da projeção do Condomínio Habitacional, etc;

XIX - despesas de combate a insetos e roedores;

XX - outras taxas cobradas pelos órgãos estaduais e municipais, decorrentes de serviços prestados;

XXI - manutenção da pintura das áreas comuns, bem como das benfeitorias que forem incorporadas posteriormente, devidamente autorizadas pelo Chefe do DEC caso haja alteração do Plano Diretor da Organização Militar (PDOM);

XXII - demarcação de pisos em vagas de estacionamentos, quadras de esportes e congêneres; e

XXIII - o custeio da limpeza e das taxas de serviços públicos correspondentes às áreas de lazer, arruamentos e áreas de serviços de uso comum dos PNR no CH.

Art. 10. São despesas de responsabilidade individual dos permissionários:

I - manutenção da UH nas mesmas condições em que foi recebida, quando o período de ocupação for inferior a dois anos;

II - limpeza dos esgotos, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas da UH;

III - manutenção em bom estado de funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias da UH;

IV - consumo de água da UH quando mensurado individualmente;

V - consumo de energia elétrica e conta telefônica da UH;

VI - manutenção de portas e janelas, incluindo confecção de chaves;

VII - manutenção da instalação de gás da UH, se for o caso;

VIII - manutenção em bom estado de funcionamento das torneiras, registros e bóias da rede hidráulica das UH;

IX - substituição das lâmpadas queimadas da UH;

X - seguro contra incêndio, se o permissionário da UH julgar necessário;

XI - manutenção e conservação dos bens móveis, de aparelhos telefônicos e de interfonia de uso exclusivo da respectiva UH;

XII - despesas de combate a insetos e roedores, referentes à UH;

XIII - despesas com gás, correspondentes ao consumo da UH, se for o caso;

XIV - rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao do início da permissão;

XV - pagamento das despesas comuns, mediante rateio, listadas no art 9º das presentes Normas;

XVI - despesas decorrentes de danos causados aos bens da União; e

XVII - outras taxas cobradas por órgãos municipais estaduais, desde que exclusivamente da UH.

Art. 11. São responsabilidades do Cmdo do 1º Gpt E, nas casas e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo de telhados;

II - reforma ou substituição de portões de garagem de uso comum, incluindo troca do motor e reposição de conjunto ou peças, se for o caso;

III - reparo, recuperação ou reforma das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias das áreas de uso comuns;

IV - instalação e substituição de portarias eletrônicas;

V - reparo, reforma, revisão ou substituição de bombas d'água de cisterna;

VI - reparo dos distribuidores gerais de rede telefônica;

VII - reparação de áreas de uso comuns;

VIII - reparo, reforma ou substituição de instalação coletiva de gás, se for o caso;

IX - instalação, reforma ou substituição de antenas coletivas;

X - reparo, reforma ou substituição de grupos-geradores;

XI - substituição de extintores de incêndio, em razão de inservibilidade para o fim a que se destina, não sendo susceptível de reparação ou recuperação;

XII - as despesas extraordinárias, assim especificadas:

a) obras e reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos edifícios e das casas, sob sua direta administração;

d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

e) impermeabilização de caixas d'água, cisternas, rufos, poço em inglês, pisos e garagens; e

f) outras despesas extraordinárias a serem definidas pelo Cmdo do 1º Gpt E.

XIII - a critério do Cmdo do 1º Gpt E poderão ser atribuídos à Administração de Compossuidores e/ou Administração Militar de PNR outros serviços e atividades de manutenção de PNR, Casa e do Conjunto Habitacional.

CAPÍTULO IV
DAS RESPONSABILIDADES E DEVERES

Art. 12. São responsabilidades da Administração Militar do 1º Gpt E, nas Casas e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo, reforma ou revisão das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias dos PNR e das suas áreas de uso comuns;

II - pintura total ou parcial de paredes, tetos, portas, janelas e esquadrias dos PNR das suas áreas de uso comuns;

III - substituição de portas e janelas do PNR;

IV - reparo, reforma ou substituição de instalação de gás, se for o caso;

V - aplicação de verniz em piso, paredes e esquadrias;

VI - limpeza de caixa d'água, esgotos e fossas do PNR, se for o caso;

VII - consertos de alvenaria, revestimentos de muros, cercas, superfícies impermeabilizadas e pavimentação do PNR;

VIII - substituição e recompletamento de pisos e revestimentos, tacos, ladrilhos, azulejos, pastilhas), de peças de cerâmica, vasos e louças sanitárias, vidros, aparelhos de iluminação em geral e e lâmpadas das áreas de uso comum;

IX - o custeio relativo aos PNR desocupados, incluindo as despesas ordinárias de responsabilidade dos permissionários; e

X - o obras destinadas a repor as condições e habitabilidade dos Edifícios e das Casas, sob sua direta administração.

Art. 13. A critério do Cmdo do 1º Gpt E poderão ser atribuídos à Administração de Compositores outros serviços e atividades de manutenção de PNR, Casas e do Conjunto Habitacional.

Art. 14. São deveres do permissionário:

I - pagar a taxa de uso;

II - utilizar o imóvel para fins exclusivamente residenciais;

III - permitir a realização de vistorias no imóvel, sempre que lhe for previamente solicitado;

IV - aderir ao Estatuto da Administração de Compossuidores e cumpri-lo integralmente, além de cumprir os regulamentos internos;

V - proceder a devolução do imóvel e bens móveis sob sua responsabilidade, nas mesmas condições em que o recebeu, dentro do prazo legal, sempre que ocorrer a extinção da permissão, segundo condições apresentadas nos termos de vistoria;

VI - não sublocar ou transferir, integral ou parcialmente, os direitos de uso do imóvel;

VII - levar imediatamente ao conhecimento da Administração Militar o surgimento de qualquer dano ou defeito cujo reparo a esta incumba, bem como a eventuais turbações de terceiros;

VIII - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus familiares, dependentes, visitantes ou prepostos;

IX - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Administração dos Compossuidores e da Administração Militar;

X - entregar imediatamente à Administração Militar os documentos de cobrança de tributos relativos à UH ocupada, bem como qualquer intimação, multa ou a exigência de autoridade pública, relativa à mesma;

XI - cumprir e fazer cumprir por seus dependentes, empregados e demais moradores do seu PNR, as prescrições dos Regimentos Internos, destas Normas específicas e das Normas Gerais para Administração Internas (NGAI) do Cmdo do 1º Gpt E, Portaria nº 277, 30 ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para Administração dos PNR do Exército Brasileiro (IG 50-01);

XII - comparecer na Administração quando solicitado e por ocasião do recebimento e restituição das chaves do PNR que lhe foi designado ou que tenha desocupado;

XIII - lavrar o Termo Inicial de Vistoria, o Termo de Permissão de Uso e o Termo de Desocupação de PNR, juntamente com o representante da Administração Militar;

XIV - respeitar a privacidade dos demais moradores a qualquer hora;

XV - guardar silêncio, obrigatoriamente no período compreendido entre as 22h (vinte e duas) e as 6h (seis) do dia seguinte;

XVI - cumprir as normas vigentes a respeito de animais domésticos;

XVII - observar os demais preceitos e restrições específicas estabelecidas hora pertinentes;

XVIII - pagar multa por ocupação irregular;

XIX - manter, no estado em que a Administração de Compossuidores deixou, os jardins e gramados das Casas e/ou do Conjunto Habitacional, evitando causar danos, sujeiras e depredações a esses jardins e gramados;

XX - pagar as despesas estabelecidas nessas normas e em normas específicas que sejam de responsabilidade do permissionário; e

XXI - as demais disposições constantes nas Instruções Gerais para Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 15. O permissionário e o representante da Administração Militar assinarão o:

I - termo de permissão de uso;

II - termo inicial de vistoria; e

III - termo de adesão ao estatuto da administração de compossuidores.

Art. 16. O Cmdo do 1º Gpt E não responderá por quaisquer encargos, dívidas ou questões de ordem administrativa ou judicial que forem assumidos ou surgirem em consequência de atos praticados pela Administração de Compossuidores ou por um de seus membros.

Art. 17. O Presidente da Administração de Compossuidores assinará com o Cmdo do 1º Gpt E o Termo de Responsabilidade, o de Ajuste e o de Permissão de Uso das áreas comuns, a fim de definir responsabilidades das partes, no que tange a situação patrimonial, financeira e administrativa.

Parágrafo Único. Ao termo será anexado um memorial descritivo das condições de cada Casa (PNR).

Art. 18. Nenhum acréscimo ou alteração de projeto ou da especificação original será feito em UH ou CH ou nas áreas comuns sem autorização do Departamento de Engenharia e Construção, inclusive quanto às modificações de materiais, equipamentos e instalações de PNR.

Art. 19. O Cmdo do 1º Gpt E baixará as Normas Complementares que se fizerem necessárias para a integral aplicação destas Normas.

Art. 20. A Administração Militar repassará, mensalmente, à Administração de Compossuidores o valor relativo às despesas comuns das Casas desocupadas.

Art. 21. A Administração militar repassará à Administração de Compossuidores, quando decorrente de decisão da maioria, o valor referente à cota parte da UH desocupada, relativa às despesas extraordinárias aprovadas em reuniões.

Art. 22. A Administração Militar, quando atribuir à Administração de Compossuidores despesas de responsabilidade de seus respectivos permissionários, repassará à mesma os recursos financeiros correspondentes à cota parte da UH desocupada.

Parágrafo único. O Cmdo do 1º Gpt E estabelecerá os procedimentos administrativos a serem observados pelo Presidente da Administração de Compossuidores para a orçamentação, realização e limites de tais despesas, bem como para a respectiva prestação de contas.

Art. 23. Aplicam-se a estas Normas as disposições constantes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que couber, e das Instruções Gerais para Administração de Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 24. Os casos omissos nas presentes Normas serão solucionados pelo Comandante do 1º Gpt E.

NORMAS PARA A ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL DE PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS, DE NATUREZA CASA, POR MEIO DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUIDORES NA GUARNIÇÃO DE JOÃO PESSOA-PB, SOB A ADMINISTRAÇÃO DO 15º BI MTZ

ÍNDICE DE ASSUNTOS

Art.

CAPÍTULO I - DAS GENERALIDADES

Seção I - Da Finalidade……………………………………………………………….1º

Seção II - Das Conceituações………………………………………………………….. 2º

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Dos Aspectos Administrativos…………………………………………………. 3º/5º

Seção II - Das Atribuições……………………………………………………………... 6º/7º

CAPÍTULO III - DAS DESPESAS……………………………………………………8º/11

CAPÍTULO IV - DAS RESPONSABILIDADES E DEVERES………………………………12/24

CAPÍTULO I
DAS GENERALIDADES

Seção I
Da Finalidade

Art. 1º Estas normas instituem a implementação, regulamentação e o funcionamento da Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de natureza Casa por meio da Administração de Compossuidores, em Unidades Habitacionais de propriedade exclusiva da União na Guarnição de João Pessoa/PB, sob a administração do 15º BI Mtz.

Seção II
Das Conceituações

Art. 2º Para fins de aplicação destas Normas, conceituam-se os seguintes termos:

I - **Próprio Nacional Residencial (PNR)** é a edificação, de qualquer natureza, utilizada com a finalidade específica de servir de residência para os militares da ativa do Exército;

II - **Edificação** entende-se como sendo um Edifício, Prédio, Bloco ou Casa;

III - **PNR funcional** é aquele cujo uso está vinculado à função exercida pelo militar;

IV - **PNR de Uso Geral Administrado pela OM** é o PNR designado para administração e uso dos militares de uma OM;

V - **PNR de Uso Geral Centralizado pela 7º RM ou do 15º BI Mtz** é o PNR administrado para fins de distribuição pela 7º RM ou 15º BI Mtz destinado aos militares que servem na guarnição;

VI - **PNR de Uso Específico da OM Centralizado pela 7º RM ou do 15º BI Mtz** é o PNR administrado para fins de distribuição pela 7º RM ou 15º BI Mtz, destinado aos militares de uma OM específica;

VII - **Edifício Residencial (ER)** é o conjunto formado por mais de um PNR de natureza apartamento, situado em um mesmo edifício, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

VIII - **Conjunto Habitacional (CH)** é o agrupamento formado por edificações ou seja por mais de um edifício residencial e/ou por mais de um PNR natureza casa, situado em uma mesma área residencial, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

IX - **Área Residencial (AR)** é o espaço físico constituído de terreno(s) e/ou a(s) benfeitoria(s) ou parcela(s) desse(s), destinado a suprir a necessidade habitacional dos militares da ativa do Exército;

X - **Unidade Habitacional (UH)** é o apartamento de um edifício ou casa, considerado individualmente no conjunto habitacional;

XI - **Permissionários** são os militares do Exército que recebem autorização da Administração Militar para a ocupação e a utilização de PNR, nas condições ou nas limitações impostas em normas específicas ou legislação pertinente;

XII - **Representante do Permissionário** é um dependente do permissionário ou um militar indicado oficialmente pelo mesmo ou ainda por sua Organização Militar de vinculação, quando esse estiver impedido por motivo justificável, que substitui o permissionário perante a Administração Militar, para tratar de assuntos relacionados ao PNR;

XIII - **Seção de Administração de PNR** é o órgão da Administração Militar responsável pelo controle e administração dos PNR no âmbito da Guarnição de João Pessoa/PB;

XIV - **Taxa de Uso** é o pagamento mensal, devido pelo permissionário, decorrente da ocupação do PNR que lhe foi concedido, a ser cobrada pela Administração Militar, e corresponde a um percentual do soldo do permissionário definido pelo Comandante do Exército;

XV - **Despesas Ordinárias** são aquelas destinadas à Manutenção Preventiva (Conservação) do PNR, das áreas comuns dos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais, bem como à manutenção dos serviços necessários ao adequado funcionamento dessas instalações, conforme previsto nos art 35 e 36 da Portaria nº 277, de 30 ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para a Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), destinada a UG Administradora;

XVI - **Despesas Extraordinárias** são aquelas destinadas, normalmente, às Manutenções Corretivas (Reparação, Recuperação e Reforma), não incluindo gastos rotineiros de manutenção de PNR, de áreas comuns de Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais;

XVII - **Despesa de Responsabilidade** é a executada pela Administração Militar e/ou Organização Militar (OM) administradora de PNR e compreende todas as despesas relacionadas com os PNR que devam ser custeadas pela União/Exército Brasileiro, na condição de proprietário de UH;

XVIII - **Despesas Individuais dos Permissionários** são todas as despesas relacionadas com a utilização da UH, considerada isoladamente, acrescidas, se for o caso, das despesas necessárias para a manutenção dos bens móveis e outros utensílios que façam parte da relação do material carga distribuído ao PNR;

XIX - **Despesas Comuns** são despesas que dizem respeito à manutenção preventiva das áreas comuns bem como do material utilizado para isso, no âmbito do Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores;

XX - **Rateio de Despesas Comuns** é a quantia correspondente as despesas ordinárias a ser pago mensalmente pelo permissionário ou pela Administração Militar, caso a UH não esteja ocupada por permissionários, tendo como objetivo a manutenção preventiva das áreas comuns bem como do material utilizado para isso, sendo este rateio referente ao Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores. Exemplos:

a) luz e água coletivas;

b) prevenção contra incêndios;

c) manutenção de bombas (sfc);

d) manutenção de bens benfeitorias, instalações, equipamentos e aparelhos de uso coletivo;

e) conservação e limpeza de áreas comuns;

f) serviços de zeladoria, caso instituído; e

g) etc.

XXI - **Multa** é a pena pecuniária aplicada ao infrator dos preceitos estabelecidos nos estatutos da administração, sem prejuízo daquelas já previstas nas legislações pertinentes;

XXII - **Fundo de Reserva** compreende uma parcela do valor arrecadado mensalmente do condomínio, paga pelos permissionários, para atender despesas urgentes e inadiáveis não previstas no orçamento. A arrecadação é regulada pela convenção. A cota do Fundo de Reserva é considerada despesa comum;

XXIII - **Convenção** é a reunião formada pelos compossuidores no sentido de deliberar assuntos de interesse da referida Associação de Compossuidores;

XXIV - **Manutenção** é a atividade corrente destinada a manter ou restaurar o bom aspecto, o adequado funcionamento, as condições de habitabilidade e de utilização das benfeitorias, dos equipamentos, e de outros bens móveis do PNR, do Edifício Residencial e/ou dos Conjuntos Habitacionais, abrangendo a Conservação e a Reparação, Recuperação ou Reforma;

XXV - **Conservação** é a atividade que compreende os trabalhos executados preventivamente ou para eliminar, tão logo se revelem as falhas e os efeitos provocados em uma benfeitoria ou instalação pelo desgaste natural, pela má utilização ou por causas fortuitas;

XXVI - **Reparação** é todo serviço corretivo executado para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas ou ainda obra de caráter corretivo para eliminar danos de pequeno vulto em benfeitoria ou instalação, restabelecendo sua condição de uso;

XXVII - **Recuperação/Reforma** é toda obra corretiva executada para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas. A Recuperação restabelece ou devolve as condições de uso original à benfeitoria ou instalação que apresente danos consideráveis e a Reforma melhora a eficiência ou a aparência de uma benfeitoria ou instalação;

XXVIII - **Benfeitoria** é bem útil e durável, agregado ao solo pelo trabalho do homem, que não pode ser removido sem destruição, modificação ou dano;

XXIX - **Instalação** é sistema integrado de equipamentos, peças, conjuntos e similares, agregado ao solo ou à benfeitoria, com a finalidade de dar suporte físico a uma serventia específica;

XXX - **Moralidade** é o universo das relações entre moradores, no que diz respeito à costumes, relações sociais, disciplina interna nos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais e demais aspectos congêneres;

XXXI - **Serviço de Zeladoria** é o universo de servidores necessários à administração das partes comuns das edificações, compreendendo, dentre outros: vigilância, segurança, limpeza, serviço de jardinagens, manutenção de equipamentos, pequenos trabalhos de manutenção de instalações e demais serviços de interesse geral dos moradores;

XXXII - **Áreas de uso comum dos PNR** são as portarias, saguões, gramados e jardins, calçadas, ruas internas e etc;

XXXIII - **Administração Militar** entende-se como sendo a prática de atos necessários à gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, cumprindo a legislação pertinente (Código Civil brasileiro lei nº 10.406/2002, RISG Portaria 816/2003, e outras), representada e realizada por uma Organização Militar (OM);

XXXIV - **Órgão de Administração de PNR (O Adm PNR)** é a organização militar ou sua representante responsável pela administração de PNR;

XXXV - **Administração Especial de Compossuidores** é administração especial de Conjunto Habitacional constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa) de propriedade exclusiva da União, constituída sob a forma de UH isoladas entre si, executada por permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios em edificações;

XXXVI - **Administração de Compossuidores** é a entidade de direito privado, constituída em Assembleia Geral de permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios e tem por finalidade precípua a administração (que entende-se gerenciamento e a responsabilidade por sua manutenção) das áreas de uso comum dos Conjuntos Habitacionais, constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa) de propriedade exclusiva da União; e

XXXVII - **Supervisor Administrativo** é um militar designado pela Administração Militar que representará a OM administradora de PNR nas Assembléias da Administração de Compossuidores convocadas para a deliberação sobre providências relativas à administração das áreas comuns. Não poderá assumir cargos nas Administrações de Compossuidores.

CAPÍTULO II
DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Dos Aspectos Administrativos

Art. 3º O gerenciamento das partes comuns dos Conjuntos Habitacionais sob administração do 15º BI Mtz, que são constituídos por 02 (duas) vilas militares sendo uma de 20 (vinte) Unidades Habitacionais de Natureza Casa, denominada Vila dos Oficiais do 15º BI Mtz (ocupada por militares do 15º BI Mtz, CSM e HGUJP) e outra composta por 25 (vinte e cinco) Unidades Habitacionais de Natureza Casa, denominada Vila Militar dos Subtenentes e Sargentos do 15º BI Mtz, que ao todo serão exercidos por duas Administrações de Compossuidores distintas constituídas pelos permissionários de PNR pertencentes a cada uma das Vilas Militares.

§ 1º A Administração de Compossuidores é uma entidade constituída em Assembleia Geral com personalidade jurídica e regida por Estatuto próprio.

§ 2º O Estatuto da Administração é o conjunto de regras aprovado em Assembleia Geral, que define as obrigações e as responsabilidades.

§ 3º Um Regimento Interno deverá normatizar as peculiaridades de cada Vila Militar, caso se fizer necessário, e do Conjunto Habitacional como um todo.

Art. 4º A Administração de Compossuidores será considerada, desde logo, "**entidade consignatária",** objetivando-se permitir o desconto em contracheque, dos permissionários dos PNR, o rateio das despesas comuns e o repasse do montante à respectiva entidade, de modo a permitir o gerenciamento dos valores arrecadados e destiná-los ao pagamento das despesas e criação de um fundo de reserva.

Art. 5º O Comando do 15º BI Mtz será representado por um Supervisor Administrativo nas Assembleias da Administração de Compossuidores, cujas deliberações serão adotadas no tocante às providências relativas à administração das áreas de uso comuns dos Conjuntos Habitacionais ou Vilas Militares supracitados, não podendo assumir cargo na entidade.

Seção II
Das Atribuições

Art. 6º Ao Supervisor Administrativo representante do Comando do 15º BI Mtz, cabe:

I - representar o 15º BI Mtz nas deliberações sobre assuntos que impliquem despesas extraordinárias não custeadas pelo fundo de reserva da administração por composse, obras ou serviços estruturais e providências a serem adotadas pelo Órgão Administrador de PNR;

II - verificar o fiel cumprimento destas Normas Específicas e das Normas Gerais para Administração (NGA) do 15º BI Mtz e das Instruções Gerais para Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), no que couber, e legislação pertinente;

III - levar ao conhecimento do Órgão Administrador de PNR as decisões das assembleias, as irregularidades observadas ou os ilícitos de qualquer ordem ocorridos no Conjunto Habitacional independentemente da comunicação do Presidente da Administração de Compossuidores;

IV - fazer-se presente em todas as reuniões de assembleias estabelecidas por sua entidade de representação, a fim de bem cumprir o seu papel; e

V - outros encargos estabelecidos pelo 15º BI Mtz.

Art. 7º Compete ao Presidente da Administração de Compossuidores:

I - representar ativa e passivamente a Administração de Compossuidores, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites impostos pela lei, por estas Normas e pelo Estatuto da Entidade;

II - exercer a administração interna de cada Conjunto Habitacional, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores. Para isto, deverá ser estabelecido um sistema de gerenciamento;

III - praticar os atos que lhe atribuírem às legislações pertinentes, o Estatuto e o Regimento Interno;

IV - impor as multas estabelecidas no Estatuto ou no Regimento Interno;

V - cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das assembleias;

VI - prestar contas à assembleia dos Condomínios; e

VII - informar imediatamente ao Cmdo do 15º BI Mtz os documentos de cobranças de tributos relativos ao imóvel de propriedade da União, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativa ao mesmo.

Parágrafo Único. O Presidente da Administração de Compossuidores deve remeter para o 15º BI Mtz as Atas das assembleias Ordinárias e Extraordinárias realizadas durante sua gestão, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia.

CAPÍTULO III
Das Despesas

Art. 8º As despesas com a administração das Casas e do respectivo Conjunto Habitacional serão distribuídas entre os permissionários e a Administração Militar.

Art. 9º É de responsabilidade da Administração de Compossuidores gerir os valores arrecadados, mediante rateio e destiná-los ao pagamento das despesas comuns listadas nos incisos abaixo:

I - salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos seus empregados, caso haja;

II - consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum (sfc);

III - limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum (sfc);

IV - manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

V - manutenção e conservação de porteiro eletrônico, antenas coletivas e interfones;

VI - pequenos reparos nas dependências instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

VII - reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas, referidas neste artigo, salvo se referentes a período anterior ao início da permissão;

VIII - manutenção de grupos geradores, se for o caso;

IX - manutenção de portas e portões, incluindo fechaduras e confecção de chaves;

X - manutenção de portões de garagem;

XI - manutenção da instalação coletiva de gás, se for o caso;

XII - limpeza de caixas d águas e cisternas;

XIII - limpeza de esgotos, fossas, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas;

XIV - substituição de lâmpadas queimadas das áreas coletivas, aparelhos e iluminação em geral e vidros quebrados/trincados;

XV - seguro contra incêndio;

XVI - coleta de lixo doméstico;

XVII - recarga de extintores de incêndio;

XVIII - limpeza e manutenção de áreas de jardins, ruas, etc;

XIX - despesas de combate a insetos e roedores;

XX - outras taxas cobradas pelos órgãos estaduais e municipais, decorrentes de serviços prestados;

XXI - manutenção da pintura das áreas comuns, bem como das benfeitorias que forem incorporadas posteriormente, devidamente autorizadas pelo Chefe do DEC caso haja alteração do Plano Diretor da Organização Militar (PDOM);

XXII - demarcação de pisos em vagas de estacionamentos e congêneres; e

XXIII - o custeio da limpeza e das taxas de serviços públicos, arruamentos e áreas de serviços de uso comum dos PNR no CH.

Art. 10. São despesas de responsabilidade individual dos permissionários:

I - manutenção da UH nas mesmas condições em que foi recebida, quando o período de ocupação for inferior a dois anos;

II - limpeza dos esgotos, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas da UH;

III - manutenção em bom estado de funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias da UH;

IV - consumo de água da UH quando mensurado individualmente;

V - consumo de energia elétrica e conta telefônica da UH;

VI - manutenção de portas e janelas, incluindo confecção de chaves;

VII - manutenção da instalação de gás da UH, se for o caso;

VIII - manutenção em bom estado de funcionamento das torneiras, registros e boias da rede hidráulica das UH;

IX - substituição das lâmpadas queimadas da UH;

X - seguro contra incêndio, se o permissionário da UH julgar necessário;

XI - manutenção e conservação dos bens móveis, de aparelhos telefônicos e de interfonia de uso exclusivo da respectiva UH;

XII - despesas de combate a insetos e roedores, referentes à UH;

XIII - despesas com gás, correspondentes ao consumo da UH, se for o caso;

XIV - rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao do início da permissão;

XV - pagamento das despesas comuns, mediante rateio, listadas no Artigo 9º das presentes Normas;

XVI - despesas decorrentes de danos causados aos bens da União; e

XVII - outras taxas cobradas por órgãos municipais estaduais, desde que exclusivamente da UH.

Art. 11. - São responsabilidades do Cmdo do 15º BI Mtz, nas casas e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo de telhados;

II - reforma ou substituição de portões de garagem de uso comum, se for o caso;

III - reparo, recuperação ou reforma das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias das áreas de uso comuns;

IV - reparo, reforma, revisão ou substituição de bombas d'água de cisterna;

V - reparação de áreas de uso comuns;

VI - instalação, reforma ou substituição de antenas coletivas;

VII - as despesas extraordinárias, assim especificadas:

a) obras e reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Edifícios e das Casas, sob sua direta administração; e

d) outras despesas extraordinárias a serem definidas pelo Cmdo do 15º BI Mtz.

VIII - a critério do Cmdo do 15º BI Mtz poderão ser atribuídos à Administração de Compossuidores e/ou Administração Militar de PNR outros serviços e atividades de manutenção de PNR, Casa e do Conjunto Habitacional.

CAPÍTULO IV
Das Responsabilidades e Deveres

Art. 12. São responsabilidades da Administração Militar do 15º BI Mtz, nas Casas e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo, reforma ou revisão das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias dos PNR e das suas áreas de uso comuns;

II - pintura total ou parcial de paredes, tetos, portas, janelas e esquadrias dos PNR das suas áreas de uso comuns;

III - substituição de portas e janelas do PNR;

IV - reparo, reforma ou substituição de instalação de gás, se for o caso;

V - aplicação de verniz em piso, paredes e esquadrias;

VI - limpeza de caixa d'água, esgotos e fossas do PNR, se for o caso;

VII - consertos de alvenaria, revestimentos de muros, cercas, superfícies impermeabilizadas e pavimentação do PNR;

VIII - substituição e recompletamento de pisos e revestimentos, tacos, ladrilhos, azulejos, pastilhas), de peças de cerâmica, vasos e louças sanitárias, vidros, aparelhos de iluminação em geral e e lâmpadas das áreas de uso comum;

IX - o custeio relativo aos PNR desocupados, incluindo as despesas ordinárias de responsabilidade dos permissionários; e

X - obras destinadas a repor as condições e habitabilidade dos Edifícios e das Casas, sob sua direta administração.

Art. 13. A critério do Cmdo do 15º BI Mtz poderão ser atribuídos à Administração de Compositores outros serviços e atividades de manutenção de PNR, Casas e do Conjunto Habitacional.

Art. 14. São deveres do permissionário:

I - pagar a taxa de uso;

II - utilizar o imóvel para fins exclusivamente residenciais;

III - permitir a realização de vistorias no imóvel, sempre que lhe for previamente solicitado;

IV - aderir ao Estatuto da Administração de Compossuidores e cumpri-lo integralmente, além de cumprir os regulamentos internos;

V - proceder a devolução do imóvel e bens móveis sob sua responsabilidade, nas mesmas condições em que o recebeu, dentro do prazo legal, sempre que ocorrer a extinção da permissão, segundo condições apresentadas nos termos de vistoria;

VI - não sublocar ou transferir, integral ou parcialmente, os direitos de uso do imóvel;

VII - levar imediatamente ao conhecimento da Administração Militar o surgimento de qualquer dano ou defeito cujo reparo a esta incumba, bem como a eventuais turbações de terceiros;

VIII - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus familiares, dependentes, visitantes ou prepostos;

IX - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Administração dos Compossuidores e da Administração Militar;

X - entregar imediatamente à Administração Militar os documentos de cobrança de tributos relativos à UH ocupada, bem como qualquer intimação, multa ou a exigência de autoridade pública, relativa à mesma;

XI - cumprir e fazer cumprir por seus dependentes, empregados e demais moradores do seu PNR, as prescrições dos Regimentos Internos, destas Normas específicas e das Normas Gerais para Administração (NGA) do Cmdo do 15º BI Mtz, Portaria nº 277, de 30 ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para Administração dos PNR do Exército Brasileiro (IG 50-01);

XII - comparecer na Administração quando solicitado e por ocasião do recebimento e restituição das chaves do PNR que lhe foi designado ou que tenha desocupado;

XIII - lavrar o Termo Inicial de Vistoria, o Termo de Permissão de Uso e o Termo de Desocupação de PNR, juntamente com o representante da Administração Militar;

XIV - respeitar a privacidade dos demais moradores a qualquer hora;

XV - guardar silêncio, obrigatoriamente no período compreendido entre as 22h (vinte e duas) e as 6h (seis) do dia seguinte;

XVI - cumprir as normas vigentes a respeito de animais domésticos;

XVII - observar os demais preceitos e restrições específicas estabelecidas hora pertinentes;

XVIII - pagar multa por ocupação irregular;

XIX - manter, no estado em que a Administração de Compossuidores deixou, os jardins e gramados das Casas e/ou do Conjunto Habitacional, evitando causar danos, sujeiras e depredações a esses jardins e gramados;

XX - pagar as despesas estabelecidas nessas normas e em normas específicas que sejam de responsabilidade do permissionário; e

XXI - as demais disposições constantes nas Instruções Gerais para Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 15. O permissionário e o representante da Administração Militar assinarão o:

I - termo de permissão de uso;

II - termo inicial de vistoria; e

III - termo de adesão ao estatuto da administração de compossuidores.

Art. 16. O Cmdo do 15º BI Mtz não responderá por quaisquer encargos, dívidas ou questões de ordem administrativa ou judicial que forem assumidos ou surgirem em consequência de atos praticados pela Administração de Compossuidores ou por um de seus membros.

Art. 17. O Presidente da Administração de Compossuidores assinará com o Cmdo do 15º BI Mtz o Termo de Responsabilidade, o de Ajuste e o de Permissão de Uso das áreas comuns, a fim de definir responsabilidades das partes, no que tange a situação patrimonial, financeira e administrativa.

Parágrafo Único. Ao termo será anexado um memorial descritivo das condições de cada Casa (PNR).

Art. 18. Nenhum acréscimo ou alteração de projeto ou da especificação original será feito em UH ou CH ou nas áreas comuns sem autorização do Departamento de Engenharia e Construção, inclusive quanto às modificações de materiais, equipamentos e instalações de PNR.

Art. 19. O Cmdo do 15º BI Mtz baixará as Normas Complementares que se fizerem necessárias para a integral aplicação destas Normas.

Art. 20. A Administração Militar repassará, mensalmente, à Administração de Compossuidores o valor relativo às despesas comuns das Casas desocupadas.

Art. 21. A Administração militar repassará à Administração de Compossuidores, quando decorrente de decisão da maioria, o valor referente à cota parte da UH desocupada, relativa às despesas extraordinárias aprovadas em reuniões.

Art. 22. A Administração Militar, quando atribuir à Administração de Compossuidores despesas de responsabilidade de seus respectivos permissionários, repassará à mesma os recursos financeiros correspondentes à cota parte da UH desocupada.

Parágrafo Único. O Cmdo do 15º BI Mtz estabelecerá os procedimentos administrativos a serem observados pelo Presidente da Administração de Compossuidores para a orçamentação, realização e limites de tais despesas, bem como para a respectiva prestação de contas.

Art. 23. Aplicam-se a estas Normas as disposições constantes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que couber, e das Instruções Gerais para Administração de Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 24. Os casos omissos nas presentes Normas serão solucionados pelo Comandante do 15º BI Mtz.

NORMAS PARA A ADMINISTRAÇÃO ESPECIAL DE PRÓPRIOS NACIONAIS RESIDENCIAIS, DE NATUREZA APARTAMENTO E CASA, POR MEIO DE ADMINISTRAÇÃO DE COMPOSSUÍDORES, NA GUARNIÇÃO DE JOÃO PESSOA/PB, SOB ADMINISTRAÇÃO do HGUJP

ÍNDICE DE ASSUNTOS

Art.

CAPÍTULO I - DAS GENERALIDADES

Seção I - Da Finalidade………………………………………………………………... 1º

Seção II - Das Conceituações…………………………………………………………..2º

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Dos Aspectos Administrativos……………………………………………… 3º/5º

Seção II - Das Atribuições…………………………………………………………….. 6º/7º

CAPÍTULO III - DAS DESPESAS…………………………………………………….8º/11

CAPÍTULO IV - DAS RESPONSABILIDADES E DEVERES………………………... 12/24

CAPÍTULO I
DAS GENERALIDADE

Seção I
Da Finalidade

Art. 1º Estas normas instituem a implementação, regulamentação e o funcionamento da Administração Especial de Próprio Nacional Residencial, de natureza Apartamento por meio da Administração de Compossuidores, em Edifícios Residenciais de propriedade exclusiva da União na Guarnição de João Pessoa/PB.

Seção II
Das Conceituações

Art. 2º Para fins de aplicação destas Normas, conceituam-se os seguintes termos:

I - **Próprio Nacional Residencial (PNR)** é a edificação, de qualquer natureza, utilizada com a finalidade específica de servir de residência para os militares da ativa do Exército;

II - **Edificação** entende-se como sendo um Edifício, Prédio, Bloco ou Casa;

III - **PNR funcional** é aquele cujo uso está vinculado à função exercida pelo militar;

IV - **PNR de Uso Geral Administrado pela OM** é o PNR designado para administração e uso dos militares de uma OM;

V - **Edifício Residencial (ER)** é o conjunto formado por mais de um PNR de natureza apartamento, situado em um mesmo edifício, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

VI - **Conjunto Habitacional (CH)** é o agrupamento formado por edificações ou seja por mais de um edifício residencial e/ou por mais de um PNR natureza casa, situado em uma mesma área residencial, claramente delimitado e que disponha de instalações e equipamentos de uso comum;

VII - **Área Residencial (AR)** é o espaço físico constituído de terreno(s) e/ou a(s) benfeitoria(s) ou parcela(s) desse(s), destinado a suprir a necessidade habitacional dos militares da ativa do Exército;

VIII - **Unidade Habitacional (UH)** é o apartamento de um edifício ou casa, considerado individualmente no conjunto habitacional;

IX - **Permissionários** são os militares do Exército que recebem autorização da Administração Militar para a ocupação e a utilização de PNR, nas condições ou nas limitações impostas em normas específicas ou legislação pertinente;

X - **Representante do Permissionário** é um dependente do permissionário ou um militar indicado oficialmente pelo mesmo ou ainda por sua Organização Militar de vinculação, quando esse estiver impedido por motivo justificável, que substitui o permissionário perante a Administração Militar, para tratar de assuntos relacionados ao PNR;

XI - **Hospital de Guarnição de João Pessoa/PB (HGuJP)** é o órgão da Administração Militar responsável pelo controle e administração dos PNR situados no Edifício Residencial no âmbito da Guarnição de João Pessoa/PB. Ou seja, é o órgão da administração de PNR no Edifício Residencial na Guarnição de João Pessoa/PB;

XII - **Taxa de Uso** é o pagamento mensal, devido pelo permissionário, decorrente da ocupação do PNR que lhe foi concedido, a ser cobrada pela Administração Militar, e corresponde a um percentual do soldo do permissionário definido pelo Comandante do Exército;

XIII - **Despesas Ordinárias** são aquelas destinadas à Manutenção Preventiva (Conservação) do PNR, das áreas comuns dos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais, bem como à manutenção dos serviços necessários ao adequado funcionamento dessas instalações, conforme previsto nos art 35 e 36 da Portaria nº 277, de 30 de ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para a Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), destinada a UG Administradora;

XIV - **Despesas Extraordinárias** são aquelas destinadas, normalmente, às Manutenções Corretivas (Reparação, Recuperação e Reforma), não incluindo gastos rotineiros de manutenção de PNR, de áreas comuns de Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais;

XV - **Despesa de Responsabilidade** é a executada pela Administração Militar e/ou Organização Militar (OM) administradora de PNR e compreende todas as despesas relacionadas com os PNR que devam ser custeadas pela União/Exército Brasileiro, na condição de proprietário de UH;

XVI - **Despesas Individuais dos Permissionários** são todas as despesas relacionadas com a utilização da UH, considerada isoladamente, acrescidas, se for o caso, das despesas necessárias para a manutenção dos bens móveis e outros utensílios que façam parte da relação do material carga distribuído ao PNR;

XVII - **Despesas Comuns** são despesas que dizem respeito à manutenção preventiva das áreas comuns bem como do material utilizado para isso, no âmbito do Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores;

XVIII - **Rateio de Despesas Comuns** é a quantia correspondente as despesas ordinárias a ser pago mensalmente pelo permissionário ou pela Administração Militar, caso a UH não esteja ocupada por permissionários, tendo como objetivo a manutenção preventiva das áreas comuns bem como do material utilizado para isso, sendo este rateio referente ao Conjunto Habitacional, onde esteja instituída a Administração de Compossuidores. Exemplos:

a) luz e água coletivas;

b) prevenção contra incêndios;

c) manutenção de bombas e elevadores;

d) manutenção de bens benfeitorias, instalações, equipamentos e aparelhos de uso coletivo;

e) conservação e limpeza de áreas comuns;

f) serviços de zeladoria, caso instituído; e

g) etc.

XIX - **Multa** é a pena pecuniária aplicada ao infrator dos preceitos estabelecidos nos estatutos da administração, sem prejuízo daquelas já previstas nas legislações pertinentes;

XX - **Fundo de Reserva** compreende uma parcela do valor arrecadado mensalmente do condomínio, paga pelos permissionários, para atender despesas urgentes e inadiáveis não previstas no orçamento. A arrecadação é regulada pela convenção. A cota do Fundo de Reserva é considerada despesa comum;

XXI - **Convenção** é a reunião formada pelos compossuidores no sentido de deliberar assuntos de interesse da referida Associação de Compossuidores;

XXII - **Manutenção** é a atividade corrente destinada a manter ou restaurar o bom aspecto, o adequado funcionamento, as condições de habitabilidade e de utilização das benfeitorias, dos equipamentos, e de outros bens móveis do PNR, do Edifício Residencial e/ou dos Conjuntos Habitacionais, abrangendo a Conservação e a Reparação, Recuperação ou Reforma;

XXIII - **Conservação** é a atividade que compreende os trabalhos executados preventivamente ou para eliminar, tão logo se revelem as falhas e os efeitos provocados em uma benfeitoria ou instalação pelo desgaste natural, pela má utilização ou por causas fortuitas;

XXIV - **Reparação** é todo serviço corretivo executado para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas ou ainda obra de caráter corretivo para eliminar danos de pequeno vulto em benfeitoria ou instalação, restabelecendo sua condição de uso;

XXV - **Recuperação/Reforma** é toda obra corretiva executada para recompor o aspecto original de uma benfeitoria ou instalação e readequá-la à finalidade para a qual foi destinada, em face do desgaste provocado pelo tempo de existência, pela má utilização ou por causas fortuitas. A Recuperação restabelece ou devolve as condições de uso original à benfeitoria ou instalação que apresente danos consideráveis e a Reforma melhora a eficiência ou a aparência de uma benfeitoria ou instalação;

XXVI - **Benfeitoria** é bem útil e durável, agregado ao solo pelo trabalho do homem, que não pode ser removido sem destruição, modificação ou dano;

XXVII - **Instalação** é sistema integrado de equipamentos, peças, conjuntos e similares, agregado ao solo ou à benfeitoria, com a finalidade de dar suporte físico a uma serventia específica;

XXVIII - **Moralidade** é o universo das relações entre moradores, no que diz respeito à costumes, relações sociais, disciplina interna nos Edifícios Residenciais e/ou Conjuntos Habitacionais e demais aspectos congêneres;

XXIX - **Serviço de Zeladoria** é o universo de servidores necessários à administração das partes comuns das edificações, compreendendo, dentre outros: vigilância, segurança, limpeza, serviço de jardinagens, manutenção de equipamentos, pequenos trabalhos de manutenção de instalações e demais serviços de interesse geral dos moradores;

XXX - **Áreas de Uso Comum dos PNR** são as portarias, saguões, escadarias, pavimentos inferiores destinados às garagens, gramados e jardins, salões de festa, saunas, piscinas, quadras desportivas, churrasqueiras, área de lazer, calçadas, ruas internas e etc;

XXXI - **Administração Militar** entende-se como sendo a prática de atos necessários à gestão dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis, cumprindo a legislação pertinente (Código Civil brasileiro lei nº 10.406/2002, RISG Portaria 816/2003, e outras), representada e realizada por uma Organização Militar (OM);

XXXII - **Órgão de Administração de PNR (O Adm PNR)** é a organização militar ou sua representante responsável pela administração de PNR;

XXXIII - **Administração Especial de Compossuidores** é administração especial de Conjunto Habitacional constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa) de propriedade exclusiva da União, constituída sob a forma de UH isoladas entre si, executada por permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios em edificações;

XXXIV - **Administração de Compossuidores** é a entidade de direito privado, constituída em Assembleia Geral de permissionários, que constituirão uma comunhão de interesses regida pelos princípios da composse, com aplicação subsidiária, no que couber, da legislação sobre condomínios e tem por finalidade precípua a administração (que entende-se gerenciamento e a responsabilidade por sua manutenção) das áreas de uso comum dos Conjuntos Habitacionais, constituído por Edificações (Edifício, Prédio, Bloco ou Casa) de propriedade exclusiva da União; e

XXXV - **Supervisor Administrativo** é um militar designado pela Administração Militar que representará a OM administradora de PNR nas Assembleias da Administração de Compossuidores convocadas para a deliberação sobre providências relativas à administração das áreas comuns. Não poderá assumir cargos nas Administrações de Compossuidores.

CAPÍTULO II
Da Administração

Seção I
Dos Aspectos Administrativos

Art. 3º O gerenciamento das partes comuns do Conjunto Habitacional que é constituído por 12 (doze) Unidades Habitacionais de Natureza Apartamentos, denominado Condomínio HGuJP, cujo endereço é Avenida Epitácio Pessoa nº 2121, CEP: 58.030-002, ao todo será exercido por uma Administração de Compossuidores constituídas pelos permissionários de PNR.

§ 1º A Administração de Compossuidores é uma entidade constituída em Assembleia Geral com personalidade jurídica e regida por Estatuto próprio.

§ 2º O Estatuto da Administração é o conjunto de regras aprovado em Assembleia Geral, que define as obrigações e as responsabilidades.

§ 3º Um Regimento Interno deverá normatizar as peculiaridades do Edifício Residencial, caso se fizer necessário.

Art. 4º A Administração de Compossuidores será considerada, desde logo, entidade consignatária, objetivando-se permitir o desconto em contracheque, dos permissionários dos PNR de natureza apartamento e casa, o rateio das despesas comuns e o repasse do montante à respectiva entidade, de modo a permitir o gerenciamento dos valores arrecadados e destiná-los ao pagamento das despesas e a criação de um fundo de reserva.

Art. 5º O Hospital de Guarnição de João Pessoa/PB será representado por um Supervisor Administrativo nas Assembleias da Administração de Compossuidores, cujas deliberações serão adotadas no tocante às providências relativas à administração das áreas de uso comuns dos Conjuntos Habitacionais supracitados, não podendo assumir cargo na entidade.

Seção II
Das Atribuições

Art. 6º Ao Supervisor Administrativo representante do HGuJP, cabe:

I - representar o Cmdo do HGuJP nas deliberações sobre assuntos que impliquem despesas extraordinárias não custeadas pelo fundo de reserva da administração por composse, obras ou serviços estruturais e providências a serem adotadas pelo Órgão Administrador de PNR;

II - verificar o fiel cumprimento destas Normas Específicas, Normas Gerais da Região Militar e Portaria nº 277, de 30 de ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para Administração dos PNR do Exército (IG 50-01), no que couber, e legislação pertinente;

III - levar ao conhecimento do Órgão Administrador de PNR as decisões das Assembleias, as irregularidades observadas ou os ilícitos de qualquer ordem ocorridos no Conjunto Habitacional independentemente da comunicação do Presidente da Administração de Compossuidores;

IV - fazer-se presente em todas as reuniões de Assembleias estabelecidas por sua entidade de representação, a fim de bem cumprir o seu papel; e

V - outros encargos estabelecidos pelo Cmdo do HGuJP.

Art. 7º Compete ao Presidente da Administração de Compossuidores:

I - representar ativa e passivamente a Administração de Compossuidores, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites impostos pela lei, por estas Normas e pelo Estatuto da Entidade;

II - exercer a administração interna de cada Edifício Residencial e do Conjunto Habitacional, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores. Para isto, deverá ser estabelecido um sistema de gerenciamento;

III - praticar os atos que lhe atribuírem às legislações pertinentes, o Estatuto e o Regimento Interno;

IV - impor as multas estabelecidas no Estatuto ou no Regimento Interno;

V - cumprir e fazer cumprir o Estatuto e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações das Assembleias;

VI - prestar contas à Assembleia dos Condomínios; e

VII - informar imediatamente ao Cmdo do HGuJP os documentos de cobranças de tributos relativos ao imóvel de propriedade da União, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, relativa ao mesmo.

Parágrafo único. O Presidente da Administração de Compossuidores deve remeter para o Cmdo do HGuJP as Atas das Assembleias Ordinárias e Extraordinárias realizadas durante sua gestão, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia.

CAPÍTULO III
Das Despesas

Art. 8º As despesas com a administração dos Edifícios Residenciais, das Casas, do Conjunto Habitacional e das UH serão distribuídas entre os permissionários e a Administração Militar respectiva.

Art. 9º É de responsabilidade da Administração de Compossuidores gerir os valores arrecadados, mediante rateio e destiná-los ao pagamento das despesas comuns listadas nos incisos abaixo:

I - salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos seus empregados, caso haja;

II - consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

III - limpeza e conservação das instalações e dependências de uso comum;

IV - manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

V - manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico, antenas coletivas e interfones, se for o caso;

VI - pequenos reparos nas dependências instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

VII - reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas, referidas neste artigo, salvo se referentes a período anterior ao início da permissão;

VIII - manutenção de grupos geradores, se for o caso;

IX - manutenção de portas e portões, incluindo fechaduras e confecção de chaves;

X - manutenção de portões de garagem;

XI - manutenção da instalação coletiva de gás, se for o caso;

XII - limpeza de caixas d águas e cisternas;

XIII - limpeza de esgotos, fossas, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas;

XIV - substituição de lâmpadas queimadas das áreas coletivas, aparelhos e iluminação em geral e vidros quebrados/trincados;

XV - seguro contra incêndio;

XVI - coleta de lixo doméstico;

XVII - recarga de extintores de incêndio;

XVIII - limpeza e manutenção de áreas de jardins, de lazer e seus mobiliários, entendendo-se como tais: "*playground*", saunas, piscinas, quiosques, ruas, quadras esportivas e de brinquedos infantis, restritas às áreas da projeção do Condomínio Habitacional, etc;

XIX - despesas de combate a insetos e roedores;

XX - outras taxas cobradas pelos órgãos estaduais e municipais, decorrentes de serviços prestados;

XXI - manutenção da pintura das áreas comuns, bem como das benfeitorias que forem incorporadas posteriormente, devidamente autorizadas pelo Chefe do DEC caso haja alteração do Plano Diretor da Organização Militar (PDOM);

XXII - demarcação de pisos em vagas de estacionamentos, quadras de esportes e congêneres; e

XXIII - o custeio da limpeza e das taxas de serviços públicos correspondentes às áreas de lazer, arruamentos e áreas de serviços de uso comum dos PNR no CH.

Art. 10. São despesas de responsabilidade individual dos permissionários:

I - manutenção da UH nas mesmas condições em que foi recebida, quando o período de ocupação for inferior a dois anos;

II - limpeza dos esgotos, ralos, caixas de inspeção e de gordura da rede de águas servidas da UH;

III - manutenção em bom estado de funcionamento dos interruptores, tomadas e luminárias da UH;

IV - consumo de água da UH quando mensurado individualmente;

V - consumo de energia elétrica e conta telefônica da UH;

VI - manutenção de portas e janelas, incluindo confecção de chaves;

VII - manutenção da instalação de gás da UH, se for o caso;

VIII - manutenção em bom estado de funcionamento das torneiras, registros e bóias da rede hidráulica das UH;

IX - substituição das lâmpadas queimadas da UH;

X - seguro contra incêndio, se o permissionário da UH julgar necessário;

XI - manutenção e conservação dos bens móveis, de aparelhos telefônicos e de interfonia de uso exclusivo da respectiva UH;

XII - despesas de combate a insetos e roedores, referentes à UH;

XIII - despesas com gás, correspondentes ao consumo da UH, se for o caso;

XIV - rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao do início da permissão;

XV - pagamento das despesas comuns, mediante rateio, listadas no art 9º das presentes Normas;

XVI - despesas decorrentes de danos causados aos bens da União; e

XVII - outras taxas cobradas por órgãos municipais estaduais, desde que exclusivamente da UH.

Art. 11. São responsabilidades do Cmdo do HGuJP, nos Edifícios Residenciais, nas casas e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo de telhados;

II - reforma ou substituição de elevadores e de portões de garagem de uso comum, incluindo troca do motor e reposição de conjunto ou peças, se for o caso;

III - reparo, recuperação ou reforma das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias das áreas de uso comuns;

IV - instalação e substituição de portarias eletrônicas;

V - reparo, reforma, revisão ou substituição de bombas d'água de cisterna;

VI - reparo dos distribuidores gerais de rede telefônica;

VII - reparação de áreas de uso comuns;

VIII - reparo, reforma ou substituição de instalação coletiva de gás, se for o caso;

IX - instalação, reforma ou substituição de antenas coletivas;

X - reparo, reforma ou substituição de grupos-geradores;

XI - substituição de extintores de incêndio, em razão de inservibilidade para o fim a que se destina, não sendo susceptível de reparação ou recuperação;

XII - as despesas extraordinárias, assim especificadas:

a) obras e reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Edifícios e das Casas, sob sua direta administração;

d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

e) impermeabilização de caixas d'água, cisternas, rufos, poço em inglês, pisos e garagens; e

f) outras despesas extraordinárias a serem definidas pelo Cmdo do HGuJP.

XIII - A critério do Cmdo do HGuJP poderão ser atribuídos a Administração de Compossuidores e/ou Administrações Militares de PNR outros serviços e atividades de manutenção de PNR, Edifício Residencial, Casa e do Conjunto Habitacional.

CAPÍTULO IV
Das Responsabilidades e Deveres

Art. 12. São responsabilidades da Administração Militar, nos Edifícios Residenciais e no Conjunto Habitacional, as seguintes despesas:

I - reparo, reforma ou revisão das redes elétricas, hidráulicas e sanitárias dos PNR e das suas áreas de uso comuns;

II - pintura Total ou parcial de paredes, tetos, portas, janelas e esquadrias dos PNR das suas áreas de uso comuns;

III - substituição de portas e janelas do PNR;

IV - reparo, reforma ou substituição de instalação de gás, se for o caso;

V - aplicação de verniz em piso, paredes e esquadrias;

VI - limpeza de caixa d'água, esgotos e fossas do PNR, se for o caso;

VII - conceitos de alvenaria, revestimentos de muros, cercas, superfícies impermeabilizadas e pavimentação do PNR;

VIII - substituição e recompletamento de pisos e revestimentos, tacos, ladrilhos, azulejos, pastilhas, de peças de cerâmica, vasos e louças sanitárias, vidros, aparelhos de iluminação em geral e lâmpadas das áreas de uso comum;

IX - o custeio relativo aos PNR desocupados, incluindo as despesas ordinárias de responsabilidade dos permissionários; e

X - o obras destinadas a repor as condições e habitabilidade dos Edifícios e das Casas, sob sua direta administração.

Art. 13. A critério do Cmdo do HGuJP poderão ser atribuídos à Administração de Compositores outros serviços e atividades de manutenção de PNR, dos Edifícios Residenciais, Casas e do Conjunto Habitacional.

Art. 14. São deveres do permissionário:

I - pagar a taxa de uso;

II - utilizar o imóvel para fins exclusivamente residenciais;

III - permitir a realização de vistorias no imóvel, sempre que lhe for previamente solicitado;

IV - aderir ao Estatuto da Administração de Compossuidores e cumpri-lo integralmente, além de cumprir os regulamentos internos;

V - proceder a devolução do imóvel e bens móveis sob sua responsabilidade, nas mesmas condições em que o recebeu, dentro do prazo legal, sempre que ocorrer a extinção da permissão, segundo condições apresentadas nos termos de vistoria;

VI - não sublocar ou transferir, integral ou parcialmente, os direitos de uso do imóvel;

VII - levar imediatamente ao conhecimento da Administração Militar o surgimento de qualquer dano ou defeito cujo reparo a esta incumba, bem como a eventuais turbações de terceiros;

VIII - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus familiares, dependentes, visitantes ou prepostos;

IX - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da Administração dos Compossuidores e da Administração Militar;

X - entregar imediatamente à Administração Militar os documentos de cobrança de tributos relativos à UH ocupada, bem como qualquer intimação, multa ou a exigência de autoridade pública, relativa à mesma;

XI - cumprir e fazer cumprir por seus dependentes, empregados e demais moradores do seu PNR, as prescrições dos Regimentos Internos, destas Normas específicas e da Portaria nº 277, de 30 de ABR 08, que aprova as Instruções Gerais para Administração dos PNR do Exército Brasileiro (IG 50-01);

XII - comparecer na Administração quando solicitado e por ocasião do recebimento e restituição das chaves do PNR que lhe foi designado ou que tenha desocupado;

XIII - lavrar o Termo Inicial de Vistoria, o Termo de Permissão de Uso e o Termo de Desocupação de PNR, juntamente com o representante da Administração Militar;

XIV - respeitar a privacidade dos demais moradores a qualquer hora;

XV - guardar silêncio, obrigatoriamente no período compreendido entre as 22h (vinte e duas) e as 6h (seis) do dia seguinte;

XVI - cumprir as normas vigentes a respeito de animais domésticos;

XVII - observar os demais preceitos e restrições específicas estabelecidas hora pertinentes;

XVIII - pagar multa por ocupação irregular;

XIX - manter, no estado em que a Administração de Compossuidores deixou, os jardins e gramados dos Edifícios Residenciais, Casas e/ou do Conjunto Habitacional, evitando causar danos, sujeiras e depredações a esses jardins e gramados;

XX - pagar as despesas estabelecidas nessas normas e em normas específicas que sejam de responsabilidade do permissionário; e

XXI - as demais disposições constantes nas Instruções Gerais para Administração dos Próprios Nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 15. O permissionário e o representante da Administração Militar assinarão o:

I - termo de permissão de uso;

II - termo inicial de vistoria; e

III - termo de adesão ao estatuto da administração de compossuidores.

Art. 16. O Cmdo do HGuJP não responderá por quaisquer encargos, dívidas ou questões de ordem administrativa ou judicial que forem assumidos ou surgirem em consequência de atos praticados pela Administração de Compossuidores ou por um de seus membros.

Art. 17. O Presidente da Administração de Compossuidores assinará com o Cmdo do HGuJP o Termo de Responsabilidade, o de Ajuste e o de Permissão de Uso das áreas comuns, a fim de definir responsabilidades das partes, no que tange a situação patrimonial, financeira e administrativa.

Parágrafo único. Ao termo ser anexado um memorial descritivo das condições de cada Edifício Residencial e Casas.

Art. 18. Nenhum acréscimo ou alteração de projeto ou da especificação original será feito em UH ou CH ou nas áreas comuns sem autorização do Departamento de Engenharia e Construção, inclusive quanto às modificações de materiais, equipamentos e instalações de PNR.

Art. 19. O Cmdo do HGuJP baixará as Normas Complementares que se fizerem necessárias para a integral aplicação destas Normas.

Art. 20. A Administração Militar repassará, mensalmente, à Administração de Compossuidores o valor relativo às despesas comuns dos apartamentos desocupados nos respectivos Edifícios Residenciais e das Casas.

Art. 21. A Administração militar repassará à Administração de Compossuidores, quando decorrente de decisão da maioria, o valor referente à cota parte da UH desocupada, relativa às despesas extraordinárias aprovadas em reuniões.

Art. 22. A Administração Militar, quando atribuir à Administração de Compossuidores despesas de responsabilidade de seus respectivos permissionários, repassará à mesma os recursos financeiros correspondentes à cota parte da UH desocupada.

Parágrafo único. O Cmdo do HGuJP estabelecerá os procedimentos administrativos a serem observados pelo Presidente da Administração de Compossuidores para a orçamentação, realização e limites de tais despesas, bem como para a respectiva prestação de contas.

Art. 23. Aplicam-se a estas Normas as disposições constantes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, no que couber, e das Instruções Gerais para Administração de Próprios nacionais Residenciais do Exército (IG 50-01).

Art. 24. Os casos omissos nas presentes Normas serão solucionados pelo Diretor (a) do Hospital de Guarnição de João Pessoa/PB.